LE MARCHÉ DE L'HABITATION

ACTUALITÉS HABITATION

RMR de Saguenay

Société canadienne d'hypothèques et de logement

Date de diffusion : quatrième trimestre de 2008

Saguenay : la construction résidentielle augmente au troisième trimestre

Les derniers résultats publiés par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) révèlent que la construction résidentielle est demeurée vigoureuse au troisième trimestre de 2008 dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Saguenay. En effet, 447 logements ont été mis en chantier entre juillet et septembre, ce qui représente une augmentation de 38 % par rapport à la même période en 2007 (324).

La progression des mises en chantier a été alimentée par deux segments en particulier : les maisons individuelles (+15 %) et les logements locatifs (+66 %). Pour le

Figure 1

Table des matières

1 Saguenay : la construction résidentielle augmente au troisième trimestre

2 Le déséquilibre entre l'offre et la demande persiste sur le marché de la revente.

4 Carte - RMR de Saguenay

21 Méthodes d'enquête

21 Définitions

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse **www.schl.ca/marchedelhabitation**. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant **gratuite**.

Canada

SCHL CMHC

AU CŒUR DE L'HABITATION

premier, il s'agit du neuvième trimestre consécutif de hausse dans la région. La demande d'habitations neuves continue d'être stimulée par les retombées économiques provenant des investissements reliés aux grands chantiers, tant dans la région qu'à l'extérieur. À cela s'ajoute d'autres conditions favorables : le nombre limité de maisons à vendre sur le marché existant, l'amélioration du solde migratoire et les conditions de financement avantageuses. Pour le second, l'augmentation est attribuable à la coulée des fondations (cinquième phase) d'une résidence destinée aux aînés dans l'arrondissement de Chicoutimi. Cet immeuble représente 80 % des mises en chantier de logements locatifs au troisième trimestre.

Depuis le début de l'année, 699 mises en chantier ont été dénombrées, soit 26 % de plus qu'au cours des neuf premiers mois de 2007. Les maisons individuelles et les logements locatifs constituent la majorité des habitations en construction, mais on note aussi une intensification de l'activité du côté des duplex (+43 %).

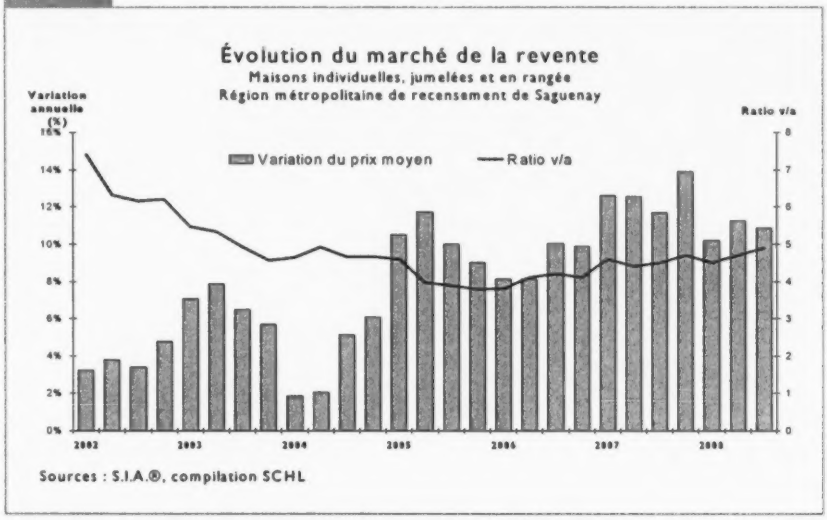
Au Lac-Saint-Jean, une augmentation des mises en chantier a été observée dans trois des quatre grands centres urbains depuis le début de l'année. C'est à Alma que l'activité a été la plus forte. En effet, 139 mises en chantier y ont été relevées, soit 85 % de plus qu'au cours des neuf premiers mois de 2007. À Dolbeau-Mistassini et à Roberval, le volume a été moins important, mais la croissance par rapport à 2007 a été vive, soit +207 % et +67 %, respectivement. Finalement, une diminution des mises en chantier a été enregistrée à Saint-Félicien. Elle s'explique par l'absence de construction de logements locatifs en 2008, alors qu'il s'en était bâti 24 en 2007.

Dans l'ensemble des centres urbains du Québec comptant 10 000 habitants et plus, 30 427 mises en chantier ont été dénombrées entre janvier et septembre 2008, ce qui correspond à une baisse de 4 % en regard de la même période en 2007. Toutes les RMR, à l'exception de Montréal, ont connu une hausse des mises en chantier pour les neuf premiers mois de l'année. À Saguenay, la progression est de 26 %, alors qu'elle atteint 6 % à Trois-Rivières, 2 % à Sherbrooke et à Gatineau, et 1 % à Québec. Dans la RMR de Montréal, le recul s'établit à 8 %.

Le déséquilibre entre l'offre et la demande persiste sur le marché de la revente

Selon les plus récentes données du Service inter-agences® (S.I.A.®), la demande continue d'être importante sur le marché de la revente de la région de Saguenay[1]. En effet, 265 maisons unifamiliales[2] ont changé de propriétaires au troisième trimestre de 2008, soit 4 % de plus qu'à la même période en 2007. Cette hausse du nombre de ventes, si petite soit-elle en termes réels, fait suite à quatre trimestres consécutifs de baisses. Ainsi, au cours des neuf premiers mois de l'année, un recul d'un peu moins de 5 % des ventes a été observé par comparaison à 2007.

Figure 2



[1] En ce qui concerne le marché de la revente, la région de Saguenay comprend la RMR de Saguenay, à laquelle nous ajoutons les municipalités de Saint-Ambroise, Saint-David-de-Falardeau, Valin, Sainte-Rose-du-Nord et Saint-Charles.

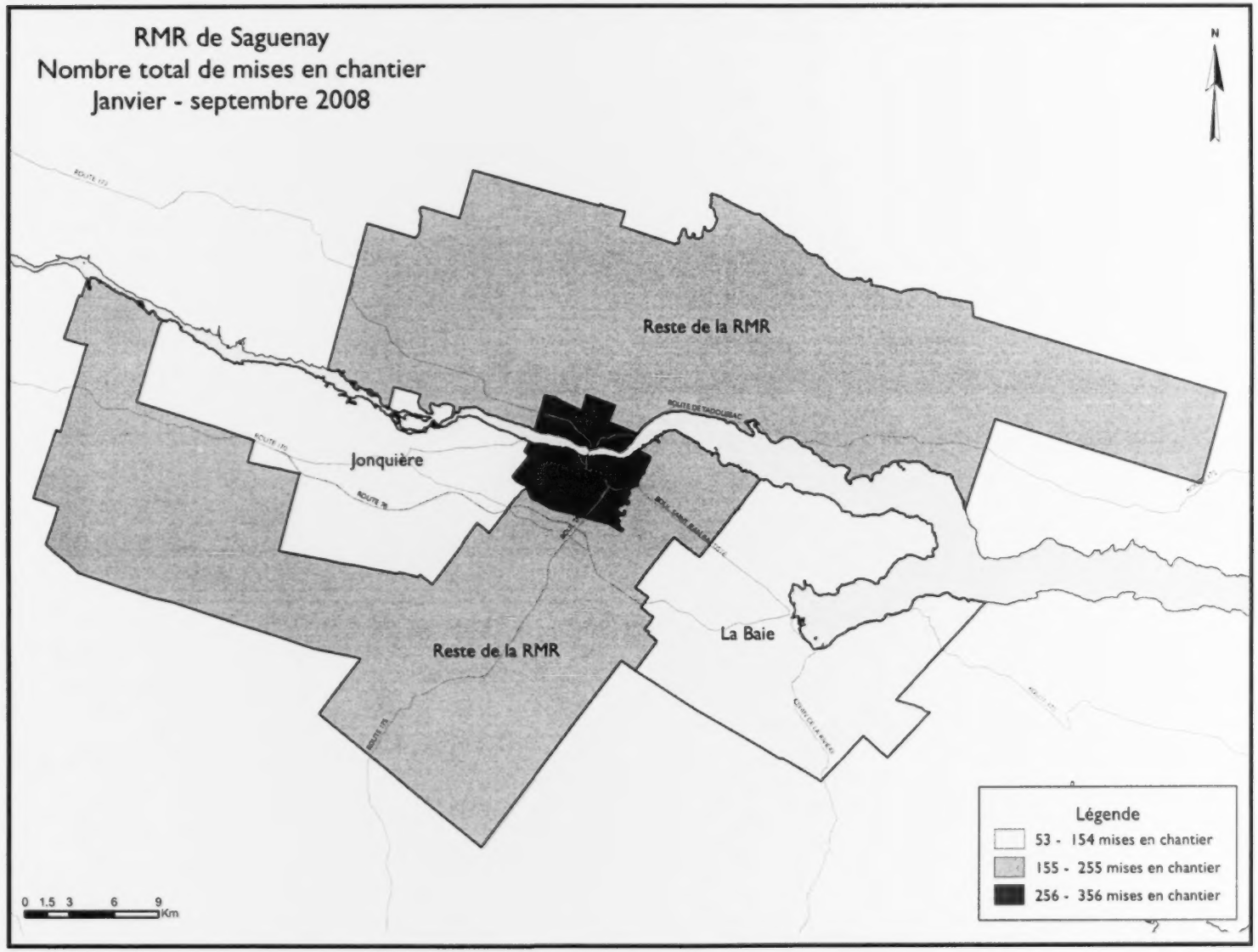
[2] Les maisons unifamiliales regroupent les maisons individuelles, jumelées et en rangée.

Un léger ralentissement était attendu en 2008 compte tenu des résultats records enregistrés un an auparavant.

Malgré une légère augmentation du nombre de propriétés à vendre sur le territoire, l'offre demeure limitée. Ainsi, le déséquilibre entre l'offre et la demande persiste. Le ratio vendeurs/acheteur (ratio v/a), qui indique le rapport de force entre ces intervenants, se situe sous le niveau d'équilibre[3] depuis le quatrième trimestre de 2001. Qui plus est, le marché est en surchauffe depuis le troisième trimestre de 2003 en raison d'un ratio v/a inférieur à 5. Au troisième trimestre de 2008, celui-ci était de 4,9, ce qui indique que le marché avantage les vendeurs lors des négociations. Résultat : le prix moyen S.I.A.® des propriétés unifamiliales a atteint 147 829 $, en hausse de 11 % en regard de la même période en 2007. Il s'agit d'une neuvième augmentation trimestrielle consécutive supérieure à 10 % dans la région.

Les résultats par secteurs géographiques varient quelque peu, surtout au niveau des ventes. Ainsi, des baisses ont été recensées à Chicoutimi (-11 %) et à La Baie (-41 %) alors ce fut le contraire à Jonquière (+35 %) et dans la périphérie urbaine (+22 %). Comme le marché de Jonquière est le plus serré avec un ratio v/a de 3,8, c'est dans ce secteur que le prix moyen a progressé le plus rapidement au troisième trimestre. Il a atteint 146 002 $, en hausse de 16 % par rapport à la somme correspondante de 2007.

[3] On considère que le marché de la revente est équilibré lorsque le ratio v/a se situe entre 8 et 10. En dessous de 8, il s'agit d'un marché favorisant les vendeurs et, au dessus de 10, d'un marché avantageux pour les acheteurs.


RMR de Saguenay
Nombre total de mises en chantier
Janvier - septembre 2008
N
Reste de la RMR
Jonquière
Reste de la RMR
La Baie
ROUTE DE TADOUSSAC
0 1.5 3 6 9
Km
Légende
53 - 154 mises en chantier
155 - 255 mises en chantier
256 - 356 mises en chantier

TABLEAUX COMPRIS DANS LES RAPPORTS ACTUALITÉS HABITATION

Fournis dans TOUS les rapports :

1	Sommaire de l'activité, RMR
2	Logements mis en chantier par sous-marché et type d'unités – mois ou trimestre courant
2.1	Logements mis en chantier par sous-marché et type d'unités – cumul annuel
3	Logements achevés par sous-marché et type d'unités – mois ou trimestre courant
3.1	Logements achevés par sous-marché et type d'unités – cumul annuel
4	Logements individuels écoulés par fourchette de prix
5	Activité au S.I.A.®
6	Indicateurs économiques

Fournis dans CERTAINS des rapports :

1.1	Sommaire de l'activité par sous-marché
1.2	Historique des logements mis en chantier (une fois l'an)
2.2	Logements mis en chantier par sous-marché, type d'unités et marché visé – mois ou trimestre courant
2.3	Logements mis en chantier par sous-marché, type d'unités et marché visé – cumul annuel
2.4	Logements mis en chantier par sous-marché et marché visé – mois ou trimestre courant
2.5	Logements mis en chantier par sous-marché et marché visé – cumul annuel
3.2	Logements achevés par sous-marché, type d'unités et marché visé – mois ou trimestre courant
3.3	Logements achevés par sous-marché, type d'unités et marché visé – cumul annuel
3.4	Logements achevés par sous-marché et marché visé – mois ou trimestre courant
3.5	Logements achevés par sous-marché et marché visé – cumul annuel
4.1	Prix moyen ($) des logements individuels écoulés

Acronymes/symboles

s.o.	Sans objet
*	Il se peut que le total ne corresponde pas à la somme de ses parties, notamment lorsqu'il y a des coopératives et des logements de type inconnu.
**	Variation supérieure à 200 %
-	Néant
--	Nombre infime
DD	Données désaisonnalisées (chiffres mensuels corrigés des variations saisonnières habituelles)

Tableau 1 : Sommaire de l'activité, RMR de Saguenay
Troisième trimestre 2008

	Logements pour propriétaire-occupant						Logements locatifs		Tous logements confondus*
	En propriété absolue			En copropriété					
	Individuels	Jumelés	En rangée, appart. et autres	Individuels	Jumelés et en rangée	Appart. et autres	Individuels, jumelés et en rangée	Appart. et autres	
LOGEMENTS MIS EN CHANTIER									
T3 2008	132	0	22	0	0	4	0	289	447
T3 2007	115	0	24	0	0	11	0	118	324
Variation en %	14,8	s.o.	-8,3	s.o.	s.o.	-63,6	s.o.	144,9	38,0
Cumul 2008	317	2	52	0	0	20	0	308	699
Cumul 2007	283	4	37	0	0	24	0	152	556
Variation en %	12,0	-50,0	40,5	s.o.	s.o.	-16,7	s.o.	102,6	25,7
LOGEMENTS EN CONSTRUCTION									
T3 2008	149	2	34	0	0	4	0	293	482
T3 2007	130	0	30	0	0	15	0	150	381
Variation en %	14,6	s.o.	13,3	s.o.	s.o.	-73,3	s.o.	95,3	26,5
LOGEMENTS ACHEVÉS									
T3 2008	141	2	16	0	0	16	0	97	272
T3 2007	129	0	6	0	0	7	0	41	183
Variation en %	9,3	s.o.	166,7	s.o.	s.o.	128,6	s.o.	136,6	48,6
Cumul 2008	286	2	55	0	0	20	0	169	546
Cumul 2007	217	12	14	0	0	18	6	65	332
Variation en %	31,8	-83,3	**	s.o.	s.o.	11,1	-100,0	160,0	64,5
LOGEMENTS ACHEVÉS ET NON ÉCOULÉS									
T3 2008	2	0	4	0	0	1	0	94	101
T3 2007	0	1	2	0	0	2	0	27	32
Variation en %	s.o.	-100,0	100,0	s.o.	s.o.	-50,0	s.o.	**	**
LOGEMENTS ÉCOULÉS									
T3 2008	143	2	18	0	0	15	0	4	182
T3 2007	129	0	6	0	1	3	0	41	180
Variation en %	10,9	s.o.	200,0	s.o.	-100,0	**	s.o.	-90,2	1,1
Cumul 2008	284	3	51	0	0	20	0	57	415
Cumul 2007	217	12	14	0	1	14	5	75	338
Variation en %	30,9	-75,0	**	s.o.	-100,0	42,9	-100,0	-24,0	22,8

Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché)

Tableau 1.1 : Sommaire de l'activité par sous-marché
Troisième trimestre 2008

	Logements pour propriétaire-occupant						Logements locatifs		Tous logements confondus*
	En propriété absolue			En copropriété					
	Individuels	Jumelés	En rangée, appart. et autres	Individuels	Jumelés et en rangée	Appart. et autres	Individuels, jumelés et en rangée	Appart. et autres	
LOGEMENTS MIS EN CHANTIER									
Chicoutimi									
T3 2008	24	0	14	0	0	4	0	240	282
T3 2007	27	0	18	0	0	11	0	106	218
Jonquière									
T3 2008	35	0	6	0	0	0	0	11	52
T3 2007	31	0	2	0	0	0	0	12	45
La Baie									
T3 2008	12	0	0	0	0	0	0	6	18
T3 2007	11	0	2	0	0	0	0	0	13
Reste de la RMR									
T3 2008	61	0	2	0	0	0	0	32	95
T3 2007	46	0	2	0	0	0	0	0	48
Saguenay (RMR)									
T3 2008	132	0	22	0	0	4	0	289	447
T3 2007	115	0	24	0	0	11	0	118	324
LOGEMENTS EN CONSTRUCTION									
Chicoutimi									
T3 2008	29	0	22	0	0	4	0	244	299
T3 2007	28	0	24	0	0	15	0	106	229
Jonquière									
T3 2008	45	0	6	0	0	0	0	11	62
T3 2007	27	0	2	0	0	0	0	44	73
La Baie									
T3 2008	9	2	2	0	0	0	0	6	19
T3 2007	14	0	2	0	0	0	0	0	16
Reste de la RMR									
T3 2008	66	0	4	0	0	0	0	32	102
T3 2007	61	0	2	0	0	0	0	0	63
Saguenay (RMR)									
T3 2008	149	2	34	0	0	4	0	293	482
T3 2007	130	0	30	0	0	15	0	150	381

Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché)

Tableau 1.1 : Sommaire de l'activité par sous-marché
Troisième trimestre 2008

	Logements pour propriétaire-occupant						Logements locatifs		Tous logements confondus*
	En propriété absolue			En copropriété					
	Individuels	Jumelés	En rangée, appart. et autres	Individuels	Jumelés et en rangée	Appart. et autres	Individuels, jumelés et en rangée	Appart. et autres	
LOGEMENTS ACHEVÉS									
Chicoutimi									
T3 2008	19	0	12	0	0	12	0	94	137
T3 2007	21	0	2	0	0	7	0	20	50
Jonquière									
T3 2008	46	0	2	0	0	0	0	3	51
T3 2007	43	0	4	0	0	0	0	7	54
La Baie									
T3 2008	23	0	0	0	0	4	0	0	27
T3 2007	15	0	0	0	0	0	0	14	29
Reste de la RMR									
T3 2008	53	2	2	0	0	0	0	0	57
T3 2007	50	0	0	0	0	0	0	0	50
Saguenay (RMR)									
T3 2008	141	2	16	0	0	16	0	97	272
T3 2007	129	0	6	0	0	7	0	41	183
LOGEMENTS ACHEVÉS ET NON ÉCOULÉS									
Chicoutimi									
T3 2008	2	0	3	0	0	1	0	93	99
T3 2007	0	0	2	0	0	2	0	1	5
Jonquière									
T3 2008	0	0	0	0	0	0	0	1	1
T3 2007	0	0	0	0	0	0	0	25	25
La Baie									
T3 2008	0	0	0	0	0	0	0	0	0
T3 2007	0	0	0	0	0	0	0	1	1
Reste de la RMR									
T3 2008	0	0	1	0	0	0	0	0	1
T3 2007	0	1	0	0	0	0	0	0	1
Saguenay (RMR)									
T3 2008	2	0	4	0	0	1	0	94	101
T3 2007	0	1	2	0	0	2	0	27	32

Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché)

Tableau 1.1 : Sommaire de l'activité par sous-marché
Troisième trimestre 2008

	Logements pour propriétaire-occupant						Logements locatifs		Tous logements confondus*
	En propriété absolue			En copropriété					
	Individuels	Jumelés	En rangée, appart. et autres	Individuels	Jumelés et en rangée	Appart. et autres	Individuels, jumelés et en rangée	Appart. et autres	
LOGEMENTS ÉCOULÉS									
Chicoutimi									
T3 2008	20	0	14	0	0	11	0	1	46
T3 2007	21	0	2	0	0	3	0	19	45
Jonquière									
T3 2008	47	0	2	0	0	0	0	3	52
T3 2007	43	0	4	0	1	0	0	9	57
La Baie									
T3 2008	23	0	0	0	0	4	0	0	27
T3 2007	15	0	0	0	0	0	0	13	28
Reste de la RMR									
T3 2008	53	2	2	0	0	0	0	0	57
T3 2007	50	0	0	0	0	0	0	0	50
Saguenay (RMR)									
T3 2008	143	2	18	0	0	15	0	4	182
T3 2007	129	0	6	0	1	3	0	41	180

Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché)

Tableau 1.2 : Historique des logements mis en chantier, RMR de Saguenay 1998 - 2007

	Logements pour propriétaire-occupant						Logements locatifs		Tous logements confondus*
	En propriété absolue			En copropriété					
	Individuels	Jumelés	En rangée, appart. et autres	Individuels	Jumelés et en rangée	Appart. et autres	Individuels, jumelés et en rangée	Appart. et autres	
2007	373	6	51	0	0	24	0	175	685
Variation en %	37,6	-72,7	104,0	s.o.	s.o.	14,3	-100,0	25,0	41,2
2006	271	22	25	0	0	21	6	140	485
Variation en %	1,5	0,0	-3,8	s.o.	s.o.	**	s.o.	7,7	4,5
2005	267	22	26	0	0	5	0	130	464
Variation en %	9,4	-31,3	**	s.o.	s.o.	-28,6	s.o.	124,1	33,7
2004	244	32	6	0	0	7	0	58	347
Variation en %	0,0	45,5	-25,0	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	-64,0	-20,2
2003	244	22	8	0	0	0	0	161	435
Variation en %	-3,9	10,0	-42,9	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	-47,7	-27,0
2002	254	20	14	0	0	0	0	308	596
Variation en %	11,4	-25,9	100,0	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	**	77,4
2001	228	27	7	0	0	0	0	74	336
Variation en %	12,3	35,0	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	1,4	13,5
2000	203	20	0	0	0	0	0	73	296
Variation en %	-16,5	-44,4	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	180,8	-3,0
1999	243	36	0	0	0	0	0	26	305
Variation en %	-26,6	-28,0	-100,0	s.o.	s.o.	s.o.	-100,0	-76,4	-39,2
1998	331	50	7	0	0	0	4	110	502

Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements)

Tableau 2 : Logements mis en chantier par sous-marché et type d'unités Troisieme trimestre 2008											
Sous-marché	Individuels		Jumelés		En rangée		Appart. et autres		Tous logements confondus		
	T3 2008	T3 2007	T3 2008	T3 2007	T3 2008	T3 2007	T3 2008	T3 2007	T3 2008	T3 2007	Variation en %
Chicoutimi	24	27	0	0	6	6	252	185	282	218	29,4
Jonquière	35	31	0	0	0	0	17	14	52	45	15,6
La Baie	12	11	0	0	0	0	6	2	18	13	38,5
Reste de la RMR	61	46	0	0	0	0	34	2	95	48	97,9
Saguenay (RMR)	132	115	0	0	6	6	309	203	447	324	38,0

Tableau 2.1 : Logements mis en chantier par sous-marché et type d'unités Janvier - septembre 2008											
Sous-marché	Individuels		Jumelés		En rangée		Appart. et autres		Tous logements confondus		
	Cumul 2008	Cumul 2007	Cumul 2008	Cumul 2007	Cumul 2008	Cumul 2007	Cumul 2008	Cumul 2007	Cumul 2008	Cumul 2007	Variation en %
Chicoutimi	50	55	0	2	12	9	294	221	356	287	24,0
Jonquière	99	83	0	0	0	0	24	21	123	104	18,3
La Baie	39	34	2	0	0	0	12	16	53	50	6,0
Reste de la RMR	129	111	0	2	0	0	38	2	167	115	45,2
Saguenay (RMR)	317	283	2	4	12	9	368	260	699	556	25,7

Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements)

Tableau 2.2 : Logements mis en chantier par sous-marché, type d'unités et marché visé
Troisieme trimestre 2008

Sous-marché	En rangée				Appartements et autres			
	En propriété absolue et en copropriété		Logements locatifs		En propriété absolue et en copropriété		Logements locatifs	
	T3 2008	T3 2007	T3 2008	T3 2007	T3 2008	T3 2007	T3 2008	T3 2007
Chicoutimi	6	6	0	0	12	23	240	106
Jonquière	0	0	0	0	6	2	11	12
La Baie	0	0	0	0	0	2	6	0
Reste de la RMR	0	0	0	0	2	2	32	0
Saguenay (RMR)	6	6	0	0	20	29	289	118

Tableau 2.3 : Logements mis en chantier par sous-marché, type d'unités et marché visé
Janvier - septembre 2008

Sous-marché	En rangée				Appartements et autres			
	En propriété absolue et en copropriété		Logements locatifs		En propriété absolue et en copropriété		Logements locatifs	
	Cumul 2008	Cumul 2007	Cumul 2008	Cumul 2007	Cumul 2008	Cumul 2007	Cumul 2008	Cumul 2007
Chicoutimi	12	9	0	0	38	39	256	126
Jonquière	0	0	0	0	10	9	14	12
La Baie	0	0	0	0	6	2	6	14
Reste de la RMR	0	0	0	0	6	2	32	0
Saguenay (RMR)	12	9	0	0	60	52	308	152

Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements)

Tableau 2.4 : Logements mis en chantier par sous-marché et marché visé Troisieme trimestre 2008								
Sous-marché	En propriété absolue		En copropriété		Logements locatifs		Tous logements confondus*	
	T3 2008	T3 2007	T3 2008	T3 2007	T3 2008	T3 2007	T3 2008	T3 2007
Chicoutimi	38	45	4	11	240	106	282	218
Jonquière	41	33	0	0	11	12	52	45
La Baie	12	13	0	0	6	0	18	13
Reste de la RMR	63	48	0	0	32	0	95	48
Saguenay (RMR)	154	139	4	11	289	118	447	324

Tableau 2.5 : Logements mis en chantier par sous-marché et marché visé Janvier - septembre 2008								
Sous-marché	En propriété absolue		En copropriété		Logements locatifs		Tous logements confondus*	
	Cumul 2008	Cumul 2007	Cumul 2008	Cumul 2007	Cumul 2008	Cumul 2007	Cumul 2008	Cumul 2007
Chicoutimi	84	84	16	21	256	126	356	287
Jonquière	109	89	0	3	14	12	123	104
La Baie	43	36	4	0	6	14	53	50
Reste de la RMR	135	115	0	0	32	0	167	115
Saguenay (RMR)	371	324	20	24	308	152	699	556

Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements)

Tableau 3 : Logements achevés par sous-marché et type d'unités Troisieme trimestre 2008											
Sous-marché	Individuels		Jumelés		En rangée		Appart. et autres		Tous logements confondus		
	T3 2008	T3 2007	T3 2008	T3 2007	T3 2008	T3 2007	T3 2008	T3 2007	T3 2008	T3 2007	Variation en %
Chicoutimi	19	21	0	0	6	0	112	29	137	50	174,0
Jonquière	46	43	0	0	0	0	5	11	51	54	-5,6
La Baie	23	15	0	0	0	0	4	14	27	29	-6,9
Reste de la RMR	53	50	2	0	0	0	2	0	57	50	14,0
Saguenay (RMR)	141	129	2	0	6	0	123	54	272	183	48,6

Tableau 3.1 : Logements achevés par sous-marché et type d'unités Janvier - septembre 2008											
Sous-marché	Individuels		Jumelés		En rangée		Appart. et autres		Tous logements confondus		
	Cumul 2008	Cumul 2007	Cumul 2008	Cumul 2007	Cumul 2008	Cumul 2007	Cumul 2008	Cumul 2007	Cumul 2008	Cumul 2007	Variation en %
Chicoutimi	53	39	0	8	15	0	199	42	267	89	200,0
Jonquière	85	66	0	0	0	6	34	39	119	111	7,2
La Baie	38	29	0	2	0	0	4	16	42	47	-10,6
Reste de la RMR	110	83	2	2	0	0	6	0	118	85	38,8
Saguenay (RMR)	286	217	2	12	15	6	243	97	546	332	64,5

Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements)

Tableau 3.2 : Logements achevés par sous-marché, type d'unités et marché visé Troisieme trimestre 2008								
Sous-marché	En rangée				Appartements et autres			
	En propriété absolue et en copropriété		Logements locatifs		En propriété absolue et en copropriété		Logements locatifs	
	T3 2008	T3 2007	T3 2008	T3 2007	T3 2008	T3 2007	T3 2008	T3 2007
Chicoutimi	6	0	0	0	18	9	94	20
Jonquière	0	0	0	0	2	4	3	7
La Baie	0	0	0	0	4	0	0	14
Reste de la RMR	0	0	0	0	2	0	0	0
Saguenay (RMR)	6	0	0	0	26	13	97	41

Tableau 3.3 : Logements achevés par sous-marché, type d'unités et marché visé Janvier - septembre 2008								
Sous-marché	En rangée				Appartements et autres			
	En propriété absolue et en copropriété		Logements locatifs		En propriété absolue et en copropriété		Logements locatifs	
	Cumul 2008	Cumul 2007	Cumul 2008	Cumul 2007	Cumul 2008	Cumul 2007	Cumul 2008	Cumul 2007
Chicoutimi	15	0	0	0	38	18	147	24
Jonquière	0	0	0	6	12	12	22	27
La Baie	0	0	0	0	4	2	0	14
Reste de la RMR	0	0	0	0	6	0	0	0
Saguenay (RMR)	15	0	0	6	60	32	169	65

Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements)

Tableau 3.4 : Logements achevés par sous-marché et marché visé
Troisieme trimestre 2008

Sous-marché	En propriété absolue		En copropriété		Logements locatifs		Tous logements confondus*	
	T3 2008	T3 2007	T3 2008	T3 2007	T3 2008	T3 2007	T3 2008	T3 2007
Chicoutimi	31	23	12	7	94	20	137	50
Jonquière	48	47	0	0	3	7	51	54
La Baie	23	15	4	0	0	14	27	29
Reste de la RMR	57	50	0	0	0	0	57	50
Saguenay (RMR)	159	135	16	7	97	41	272	183

Tableau 3.5 : Logements achevés par sous-marché et marché visé
Janvier - septembre 2008

Sous-marché	En propriété absolue		En copropriété		Logements locatifs		Tous logements confondus*	
	Cumul 2008	Cumul 2007	Cumul 2008	Cumul 2007	Cumul 2008	Cumul 2007	Cumul 2008	Cumul 2007
Chicoutimi	90	55	16	10	147	24	267	89
Jonquière	97	70	0	8	22	33	119	111
La Baie	38	33	4	0	0	14	42	47
Reste de la RMR	118	85	0	0	0	0	118	85
Saguenay (RMR)	343	243	20	18	169	71	546	332

Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements)

Tableau 4 : Logements individuels écoulés par fourchette de prix
Troisième trimestre 2008

Sous-marché	Fourchettes de prix										Tous logements confondus	Prix médian ($)	Prix moyen ($)
	< 200 000 $		200 000 $ - 249 999 $		250 000 $ - 299 999 $		300 000 $ - 349 999 $		350 000 $ +				
	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%			
Chicoutimi													
T3 2008	8	40,0	10	50,0	1	5,0	1	5,0	0	0,0	20	200 000	196 250
T3 2007	15	71,4	4	19,0	1	4,8	1	4,8	0	0,0	21	175 000	184 762
Cumul 2008	19	37,3	23	45,1	5	9,8	4	7,8	0	0,0	51	205 000	206 078
Cumul 2007	25	64,1	10	25,6	2	5,1	2	5,1	0	0,0	39	175 000	185 436
Jonquière													
T3 2008	26	55,3	16	34,0	4	8,5	0	0,0	1	2,1	47	190 000	191 170
T3 2007	29	67,4	12	27,9	1	2,3	1	2,3	0	0,0	43	175 000	177 558
Cumul 2008	47	55,3	30	35,3	6	7,1	0	0,0	2	2,4	85	190 000	192 294
Cumul 2007	49	74,2	14	21,2	1	1,5	2	3,0	0	0,0	66	155 000	169 394
La Baie													
T3 2008	18	78,3	4	17,4	1	4,3	0	0,0	0	0,0	23	160 000	166 739
T3 2007	13	86,7	2	13,3	0	0,0	0	0,0	0	0,0	15	170 000	164 333
Cumul 2008	32	84,2	5	13,2	1	2,6	0	0,0	0	0,0	38	157 500	156 974
Cumul 2007	23	79,3	5	17,2	1	3,4	0	0,0	0	0,0	29	170 000	168 448
Reste de la RMR													
T3 2008	37	69,8	13	24,5	2	3,8	1	1,9	0	0,0	53	175 000	174 811
T3 2007	37	74,0	9	18,0	3	6,0	1	2,0	0	0,0	50	152 500	166 900
Cumul 2008	77	70,0	21	19,1	10	9,1	1	0,9	1	0,9	110	170 000	176 364
Cumul 2007	62	74,7	16	19,3	3	3,6	2	2,4	0	0,0	83	160 000	165 554
Saguenay (RMR)													
T3 2008	89	62,2	43	30,1	8	5,6	2	1,4	1	0,7	143	180 000	181 888
T3 2007	94	72,9	27	20,9	5	3,9	3	2,3	0	0,0	129	170 000	173 062
Cumul 2008	175	61,6	79	27,8	22	7,7	5	1,8	3	1,1	284	175 000	183 873
Cumul 2007	159	73,3	45	20,7	7	3,2	6	2,8	0	0,0	217	165 000	170 682

Source : SCHL (Relevé des logements écoulés sur le marché)

Tableau 4.1 : Prix moyen ($) des logements individuels écoulés Troisième trimestre 2008						
Sous-marché	T3 2008	T3 2007	Variation en %	Cumul 2008	Cumul 2007	Variation en %
Chicoutimi	196 250	184 762	6,2	206 078	185 436	11,1
Jonquière	191 170	177 558	7,7	192 294	169 394	13,5
La Baie	166 739	164 333	1,5	156 974	168 448	-6,8
Reste de la RMR	174 811	166 900	4,7	176 364	165 554	6,5
Saguenay (RMR)	181 888	173 062	5,1	183 873	170 682	7,7

Source : SCHL (Relevé des logements écoulés sur le marché)

Tableau 5 : Activité au S.I.A.®, Saguenay (maisons unifamiliales*)

	Nombre de ventes	Variation en %, d'une année à l'autre	Nombre d'inscriptions courantes*	Variation en %, d'une année à l'autre	Prix moyen ($) en DD	Variation en %, d'une année à l'autre	Nombre de vendeurs par acheteur
Zone 1 - Grand Chicoutimi							
T3 2008	87	-11,2	189	44,3	159 198	10,5	4,7
T3 2007	98	-7,5	131	-17,1	144 049	11,9	4,0
Zone 2 - Grand Jonquière							
T3 2008	96	35,2	135	1,5	146 022	15,9	3,8
T3 2007	71	-7,8	133	20,9	125 980	7,4	3,7
Zone 3 - La Baie							
T3 2008	22	-40,5	62	29,2	132 695	8,2	5,2
T3 2007	37	37,0	48	-4,0	122 664	12,4	4,3
Zone 4 - La Périphérie Urbaine							
T3 2008	60	22,4	136	22,5	138 663	4,8	7,4
T3 2007	49	-9,3	111	0,9	132 352	19,4	6,8
Saguenay (RMR)							
T3 2008	265	3,9	522	23,4	147 829	10,9	4,9
T3 2007	255	-3,4	423	-1,2	133 339	11,7	4,5

S.I.A.® est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

* Logements individuels, logements jumelés et logements en rangée

Nota : En ce qui concerne le marché de la revente, la région de Saguenay comprend la RMR de Saguenay, à laquelle nous ajoutons les municipalités de Saint-Ambroise, de Saint-David-de-Falardeau, de Valin, de Sainte-Rose-du-Nord et de Saint-Charles.

Source : Chambre immobilière du Saguenay–Lac-Saint-Jean

Tableau 6 : Indicateurs économiques
Troisième trimestre 2008

		Taux d'intérêt			IPLN, RMR de Saguenay, 1997=100	IPC, 2002 =100	Marché du travail de Saguenay			
		P. et I. par tranche de 100 000 $	Taux hypothécaires (%)				Milliers d'emplois (DD)	Taux de chômage (%) (DD)	Taux de participation (%) (DD)	Rémunération hebdomadaire moyenne ($)
			Terme de 1 an	Terme de 5 ans						
2007	Janvier	679	6,50	6,65	149,9	108,8	68,3	9,5	59,9	687
	Février	679	6,50	6,65	151,7	109,6	68,8	9,8	60,6	683
	Mars	669	6,40	6,49	151,9	110,4	69,3	10,0	61,2	683
	Avril	678	6,60	6,64	151,9	110,6	70,1	9,9	61,8	682
	Mai	709	6,85	7,14	152,5	111,1	70,7	9,5	62,1	682
	Juin	715	7,05	7,24	152,7	110,7	71,4	8,8	62,3	679
	Juillet	715	7,05	7,24	152,7	110,6	72,0	8,4	62,6	682
	Août	715	7,05	7,24	154,3	110,1	71,2	8,2	61,8	690
	Septembre	712	7,05	7,19	154,6	110,5	70,2	8,5	61,1	697
	Octobre	728	7,25	7,44	154,7	110,5	69,5	8,4	60,5	700
	Novembre	725	7,20	7,39	155,9	110,8	70,0	8,0	60,7	694
	Décembre	734	7,35	7,54	155,9	111,1	69,9	7,9	60,6	687
2008	Janvier	725	7,35	7,39	157,1	111,0	69	8,3	60,4	677
	Février	718	7,25	7,29	158,6	111,4	68,2	9,1	59,9	670
	Mars	712	7,15	7,19	158,5	111,7	68,1	9,4	60,1	660
	Avril	700	6,95	6,99	158,6	112,4	67,9	9,7	60,0	656
	Mai	679	6,15	6,65	161,0	113,6	68,0	9,3	60,0	659
	Juin	710	6,95	7,15	161,2	114,1	67,3	9,4	59,4	676
	Juillet	710	6,95	7,15	161,3	114,1	67,3	8,9	59,2	692
	Août	691	6,65	6,85	162,6	113,5	68,0	8,6	59,6	709
	Septembre	691	6,65	6,85		114,0	69,5	8,1	60,5	724
	Octobre									
	Novembre									
	Décembre									

P. et I. : principal et intérêt (pour un prêt hypothécaire de 100 000 $ amorti sur 25 ans et consenti au taux à cinq ans courant)
IPLN : indice des prix des logements neufs
IPC : indice des prix à la consommation
DD : données désaisonnalisées

Sources : SCHL, adaptation de données de Statistique Canada (CANSIM), Statistique Canada (CANSIM)

MÉTHODES D'ENQUÊTE

Relevé des mises en chantier et des achèvements

Le Relevé des mises en chantier et des achèvements s'effectue sur le terrain, ce qui permet de confirmer l'état d'avancement des travaux de construction en fonction d'étapes prédéterminées. Comme la plupart des municipalités du pays délivrent des permis de construire, nous utilisons ces documents pour déterminer à quels endroits il est possible que des habitations soient bâties. Dans les régions où de tels permis ne sont pas émis, il faut soit consulter des sources locales, soit recourir à d'autres méthodes de recherche.

Le Relevé des mises en chantier et des achèvements est réalisé tous les mois dans les centres urbains comptant au moins 50 000 habitants (au sens de la définition employée dans le contexte du Recensement de 2006). Dans les agglomérations de 10 000 à 49 999 habitants, le dénombrement de toutes les mises en chantier se fait le dernier mois de chaque trimestre (en mars, juin, septembre et décembre), et le nombre de logements achevés est estimé d'après les tendances observées antérieurement.

Les mises en chantier et les achèvements mensuels de logements individuels et de logements collectifs y sont évalués à l'aide de modèles statistiques à l'échelle provinciale. Dans les centres urbains de moins de 10 000 habitants, le Relevé des mises en chantier et des achèvements est en fait une enquête par échantillonnage. Celle-ci s'effectue le dernier mois de chaque trimestre (en mars, juin, septembre et décembre).

Le Relevé des mises en chantier et des achèvements ne porte que sur les logements neufs destinés à servir de lieu d'habitation principal.

Les maisons mobiles (celles entièrement montées à l'usine, puis déposées sur des fondations avant d'être habitées) sont comprises.

Sont exclues les caravanes et autres habitations mobiles dépourvues de fondations permanentes (les plus grandes sont couramment appelées « maisons mobiles »).

Sont également exclus les locaux existants modifiés ou convertis en logements, les logements habités de façon saisonnière (résidences d'été, pavillons de chasse ou de ski, caravanes, bateaux habitables), certains types d'établissements (hôpitaux, centres de soins de santé, pénitenciers, couvents, monastères, camps militaires ou industriels) et les logements collectifs institutionnels (hôtels, clubs, pensions).

Relevé des logements écoulés sur le marché

Dans le cadre du Relevé des logements écoulés sur le marché, réalisé dans les centres urbains d'au moins 50 000 habitants en même temps que le Relevé des mises en chantier et des achèvements, une mise à jour est effectuée quand un logement inscrit comme achevé a été vendu ou loué. Les logements sont alors dénombrés chaque mois jusqu'à l'écoulement complet de l'immeuble.

DÉFINITIONS

Relevé des mises en chantier et des achèvements et Relevé des logements écoulés sur le marché

Logement : Dans le contexte du Relevé des mises en chantier et des achèvements, local d'habitation distinct et autonome, muni d'une entrée privée donnant directement sur l'extérieur ou dans un vestibule, un corridor ou un escalier commun à l'intérieur de l'immeuble. On doit pouvoir utiliser cette entrée sans traverser un autre logement.

Logement mis en chantier : Dans le contexte du Relevé des mises en chantier et des achèvements, logement dont la construction vient d'être commencée. Il s'agit en général du stade auquel la semelle de béton est entièrement coulée, ou de tout stade équivalent pour les logements sans sous-sol.

Logement en construction : Le nombre de logements en construction à la fin d'une période donnée tient compte de certains rajustements nécessaires. Il se peut, par exemple, que les travaux de construction soient interrompus, ou qu'un ensemble renferme à l'achèvement un nombre de logements supérieur ou inférieur à ce qui avait été prévu au moment de la mise en chantier.

Logement achevé : Dans le contexte du Relevé des mises en chantier et des achèvements, on considère qu'un logement est achevé lorsque tous les travaux projetés sont terminés. Dans certains cas, on peut considérer qu'un logement est achevé s'il ne reste qu'au plus 10 % des travaux projetés à exécuter.

Logement écoulé : Logement qui n'est plus offert sur le marché, c'est-à-dire qui a été vendu ou loué. Cela se produit habituellement quand un contrat exécutoire garanti par un dépôt non remboursable a été signé par un acheteur admissible. Le Relevé des logements écoulés sur le marché sert à mesurer le rythme auquel se vendent ou se louent les logements après leur achèvement, ainsi qu'à recueillir des données sur les prix.

TYPES D'UNITÉS

Logement individuel : Logement autonome entièrement séparé d'autres habitations ou bâtiments. Cette catégorie inclut les logements reliés (logements joints sous terre par leurs fondations, mais séparés au-dessus du sol), et les ensembles de logements individuels en grappe.

Logement jumelé : Logement relié à un autre par un mur mitoyen allant du sol jusqu'au toit, mais séparé de tout autre bâtiment.

Logement en rangée : Logement compris dans un ensemble résidentiel constitué d'au moins trois logements séparés les uns des autres par un mur mitoyen allant du sol jusqu'au toit.

Appartement et logement de type autre : Logement qui n'appartient pas aux catégories définies ci-dessus. Englobe notamment ce qu'on appelle les logements en rangée superposés, les duplex, les triplex, les duplex doubles et les duplex en rangée.

MARCHÉ VISÉ

Le **marché visé** correspond au mode d'occupation auquel est destiné le logement :

Logement en propriété absolue : Logement dont le propriétaire détient également les titres de propriété du terrain.

Logement en copropriété : Logement de propriété privée situé dans un ensemble résidentiel ou sur un terrain qui appartiennent à tous les propriétaires des logements compris dans l'ensemble. La copropriété est un mode de propriété et non pas un type d'habitation.

UNITÉS GÉOGRAPHIQUES

Une région métropolitaine de recensement (RMR) ou une agglomération de recensement (AR) est formée d'une ou de plusieurs municipalités adjacentes situées autour d'une grande région urbaine (appelée noyau urbain). Un noyau urbain doit compter au moins 10 000 habitants pour former une agglomération de recensement et au moins 100 000 habitants pour former une région métropolitaine de recensement. Pour être incluses dans une RMR ou une AR, les autres municipalités adjacentes doivent avoir un degré d'intégration élevé avec la région urbaine centrale, lequel est déterminé par le pourcentage de navetteurs établi d'après les données du recensement sur le lieu de travail. Les RMR ou les AR renferment des municipalités ou des subdivisions de recensement entières.

Un centre **rural**, dans le contexte de la présente publication, est un centre de moins de 10 000 habitants.

Toutes les données figurant dans le présent rapport sont fondées sur les définitions d'unités géographiques employées dans le cadre du Recensement de 2006, de Statistique Canada, sauf les données sur les indicateurs économiques (Tableau 6) qui sont fondées sur les définitions d'unités géograhiques empolyées dans le cadre du Recensement de 2001.

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce depuis plus de 60 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un éventail de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca
Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone : 1-800-668-2642 ou par télécopieur : 1-800-245-9274.
De l'extérieur du Canada : 613-748-2003; télécopieur : 613-748-2016.

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour vous abonner à la version papier (payante) des publications du CAM, veuillez composer le 1-800-668-2642.

©2008 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) ; courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1-800-668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

SOYEZ AU FAIT DU MARCHÉ DE L'HABITATION!

Prenez des décisions éclairées grâce aux données les plus récentes sur les tendances du marché de l'habitation au Canada et les occasions à saisir.

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- Prévisions et analyses : renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- Données et statistiques : renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

Rapports gratuits en ligne :

- Statistiques du logement au Canada
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants - Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur la rénovation et l'achat de logements
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif

Rapports régionaux gratuits aussi disponibles :

- Enquête sur le logement des aînés, Colombie-Britannique
- Rapport sur les maisons de retraite, Ontario
- Les résidences pour personnes âgées - Étude de marché, centres urbains du Québec
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Analyse du marché de la revente, centres urbains du Québec

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!
Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter, imprimer, télécharger ou vous abonner.

EQuilibrium[MC] : maison saine pour un environnement sain

Découvrez comment l'initiative des maisons EQuilibrium[MC] de la SCHL contribue à améliorer la qualité de vie des Canadiens grâce à des habitations plus saines, plus efficaces et plus confortables.

64213_2008_Q04